

23, Rue du Palais de Justice  
B.P. 50215  
10006 TROYES



IBAN: FR0740031000010000228087V82  
BIC : CDCGFRPPXXX  
Tél : 03.25.83.11.15  
Fax : 03.25.83.11.16

Email : scp.berton.guillemot@gmail.com

Dossier N° D2020366.00

# PROCES VERBAL DESCRIPTIF



LE 24.09.2024

SCP Bruno BERTON

Jean-Marc

GUILLEMINOT

Laura OLTEANU

Huissiers de Justice Associés

Titulaire de 3 Offices

23, Rue du Palais de Justice  
B.P. 50215 - 10006 TROYES

Tél : 03.25.83.11.15

Fax : 03.25.83.11.16

scp.berton.guillemot@gmail.com

36, av. du Général de Gaulle  
10400 NOGENT-SUR-SEINE

Tél : 03.25.73.42.92

scp.berruet.olteanu@huissier-aube.fr



Etude membre du Réseau  
KALIACT

<http://kaliact.com/>

Les paiements par carte bancaire sont acceptés

PREMIERE EXPEDITION

## PROCES-VERBAL D'HUISSIER DE JUSTICE



## PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE  
LE VINGT QUATRE SEPTEMBRE  
A PARTIR DE 16 HEURES 15.**

### A LA REQUETE DE :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CHAMPAGNE BOURGOGNE, caisse de crédit agricole mutuel, société coopérative à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TROYES sous le numéro 775 718 216 dont le siège social est 269, Faubourg Croncels 10000 TROYES agissant poursuite et diligence de son Directeur domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocat plaidant la SCP HERMINE AVOCATS ASSOCIES Avocats au Barreau de l'Aube, y demeurant 12 rue Aristide Briand 10000 TROYES, représentée par Maître Christophe DROUILLY.

Et agissant en vertu d'un acte reçu par Maître Jacques BOUILLON, Notaire à TROYES, dont l'office est située 69 rue du Général de Gaulle à TROYES (Aube), en date du 29 Avril 2013, contenant prêt d'un montant de 172 256,00 euros consenti par LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CHAMPAGNE-BOURGOGNE à [REDACTED] garanti à hauteur de 172 256,00 euros en principal.

Et à la suite d'un commandement de payer valant saisie immobilière qui a été délivré par acte de notre ministère le 18 Juillet 2024 à :

[REDACTED]

Il m'est requis de bien vouloir dresser le Procès-Verbal descriptif du bien immobilier dont elle est propriétaire situé sur la commune de TROYES (Aube) 9 rue Alexandre Ribot et désigné comme suit sur le commandement immobilier précité :

### DESIGNATION DES BIENS SAISIS

#### Sur la commune de TROYES (10000)

Dans un ensemble immobilier, situé à TROYES 9 rue Alexandre Ribot, figurant au cadastre anciennement cadastré section BP n°:

\*823 « 9 rue Alexandre Ribot » pour 163m2

\*868 « rue Alexandre Ribot » pour 89 m2

\*869 « rue Alexandre Ribot » pour 91 m2

\*882 « rue Alexandre Ribot » pour 92 m2

\*883 « rue Alexandre Ribot » pour 92 m2

\*1197 « 9 rue Alexandre Ribot » pour 75 m2

\*1201 « 9 rue Alexandre Ribot » pour 153 m2

\*1208 « 9 rue Alexandre Ribot » pour 36 m2

Et par suite d'un procès-verbal de cadastre en date du 10 mai 1994, publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de TROYES, le 11 mai 1994 volume 1994P n°3413,

Cadastré Section BP 1328 pour une contenance de 7a 91ca consistant en :

**Bâtiment A :**

**Lot n°1 :** au rez-de-chaussée

Un appartement n°1, de type F2, d'une surface utile de 37m2 40, comprenant une entrée, une cuisine, deux chambres, un wc, un placard,  
Et les 1528/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier,

**Lot n°7 :** au sous-sol

Une cellule de cave d'une surface utile de 3m2 45,  
Et les 141/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier,

**Lot n°10 :** au sous-sol

Une cellule de cave d'une surface utile de 6m2 61  
Et les 270/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier,

**Bâtiment B**

**Lot n°11**

Une remise d'une surface utile de 4m2 05  
Et les 166/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier,

**Jardins**

Un jardin d'une surface utile de 15m2  
Et les 613/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier,

**Déférant à cette réquisition,**

*Je, Maître Bruno BERTON, Huissier de Justice Associé, Membre de La Société civile professionnelle Bruno BERTON, Jean-Marc GUILLEMINOT, Laura OLTEANU, Huissiers de Justice associés Titulaire de trois Offices d'Huissiers de Justice, deux situées à 10 006 TROYES 23 rue du Palais de Justice, une située à 10 400 NOGENT-SUR-SEINE 36, avenue du Général de Gaulle, soussigné*

me suis rendu ce jour à TROYES (Aube) 9 rue Alexandre Ribot et sur place, je suis assisté du serrurier, des deux témoins ainsi que de Monsieur FRIDEL Didier diagnostiqueur de la société de diagnostic ALIZE.

En leurs présences, nous sommes rentrés dans l'immeuble précité. Il s'agit d'un petit collectif d'un étage avec rez-de-chaussée surélevé, ne comprenant que quatre appartements.

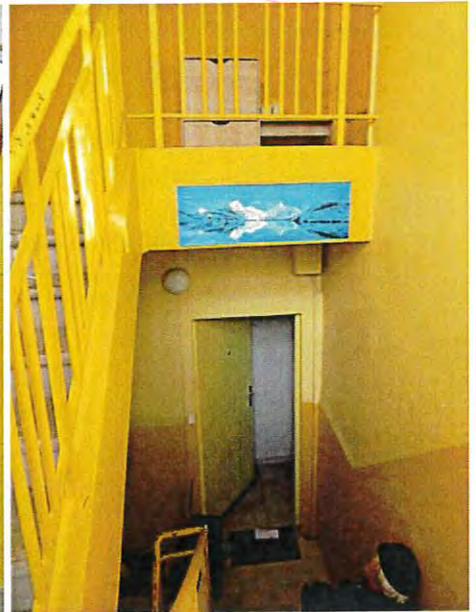
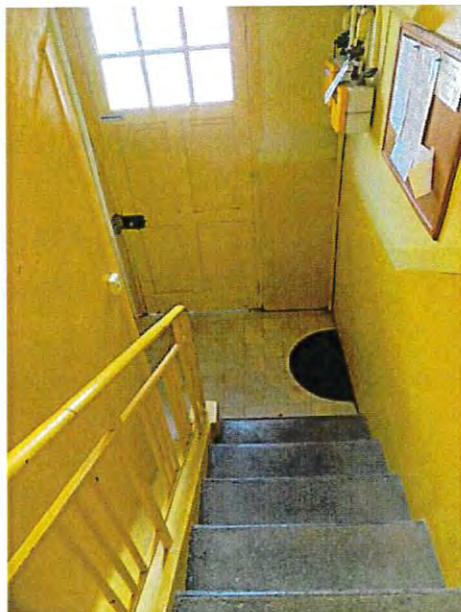
L'immeuble est manifestement des années 30.

Il est réalisé en briques et couvert en tuiles mécaniques.

Ce bien faisait l'objet d'une copropriété précédemment gérée par TROYES AUBE IMMOBILIER et à présent ce bien est géré par le syndic MARTIN REGIE 8 avenue Gallieni 10300 SAINTE SAVINE.

J'ai tenté à plusieurs reprises de contacter [REDACTED] propriétaire des lieux mais celle-ci ne s'est jamais manifestée malgré mes appels téléphoniques et les SMS et contacts pris par mes soins.

J'ai donc fait ouvrir la porte d'entrée par le serrurier et la proche voisine m'a indiqué que les lieux n'étaient plus occupés depuis manifestement plusieurs années.





Le compteur gaz de l'appartement est condamné.



J'ai donc une fois la porte ouverte, dressé mon procès-verbal descriptif comme suit :

Les lieux sont vides de toute occupation.

## **BATIMENT A :**

### **LOT N°1 :**

Il s'agit d'un appartement au rez-de-chaussée surélevé.

Il serait de type F2 et la désignation précitée indique "une entrée, une cuisine, deux chambres, un WC, un placard".

La configuration des lieux a été manifestement changée puisqu'il existe un escalier menant à un souplex.

Ce souplex doit correspondre à une cellule de cave.

### **1)ENTREE / CUISINE OUVERTE :**

Je constate tout d'abord que l'alimentation électrique est coupée donc j'émetts les plus expresses réserve quant au bon fonctionnement des installations électriques et notamment des éclairages.

La porte d'entrée est de type panneau avec béquille double, il existe un œilleton.

Le plafond est peint, je constate la présente de deux spots.

Le sol est carrelé.

Il existe un placard mural fermé par deux portes avec miroir, compteur électrique, disjoncteurs et le boîtier de fibre.

Côté cuisine, je constate la présence d'un bar avec revêtement stratifié de couleur grise et orange.

Le plan de travail est du même style également en stratifié.

Côté séjour se trouvent trois tiroirs, deux portes, un lave-linge de marque VEDETTE, et un four de marque SAUTER.

En retour sur la gauche devant la fenêtre se trouve un plan de travail dans le même style que précédemment avec deux tiroirs, deux portes avec boutons de porte.

Le plan de travail situé cette fois-ci retour sur la gauche comprend une plaque quatre feux gaz, et un évier deux bacs en résine avec robinet mélangeur.

Il est à noter que la crédence qui est également un revêtement en stratifié a été dégradée, cassée, puisque des morceaux reposent dans l'évier vraisemblablement pour accéder aux tuyaux d'eau suite à une fuite.

Au-dessus de ce plan de travail se trouvent cinq portes hautes avec une hotte aspirante, un réfrigérateur/ congélateur sur la gauche sous réserves.

Le sol est carrelé.

Il existe cinq prises de courant, deux luminaires au-dessus du bar et un au-dessus de la cuisine.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC à deux battants et double vitrage.







## **2) SEJOUR / SALON :**

Il est ouvert sur la cuisine.

Présence de lames de PVC au plafond, deux points lumineux.

Les murs sont peints, il existe quelques boursouflures comme côté bar.

Le sol est revêtu d'un parquet teinté, ciré.

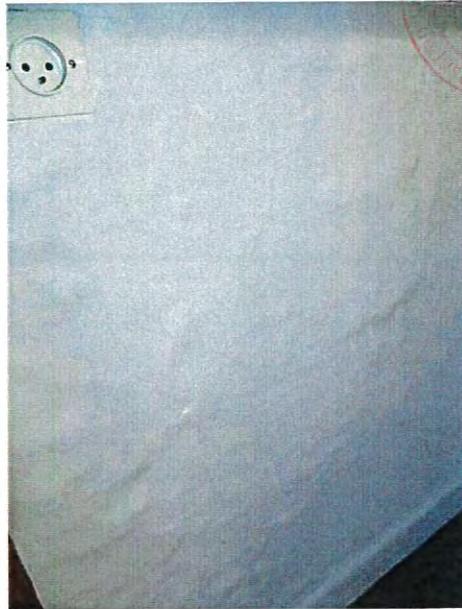
L'éclairage naturel est assuré par deux fenêtres en PVC avec système oscillo-battants et une porte-fenêtre également en PVC et double vitrage.

Il est à noter que sur une des portes fenêtrées, un des carreaux de double vitrage est absent.

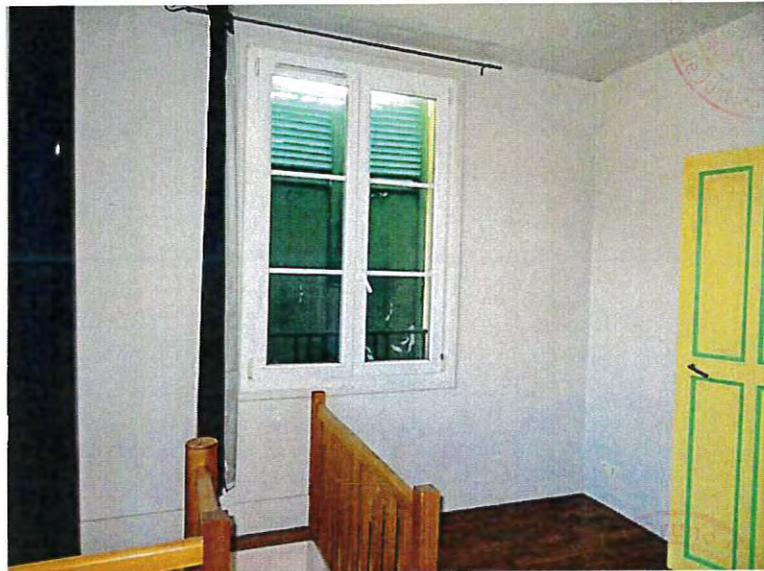
Toutes ces fenêtres et portes fenêtrées sont protégées par des vieux volets en bois très vétustes dont les peintures s'écaillent.

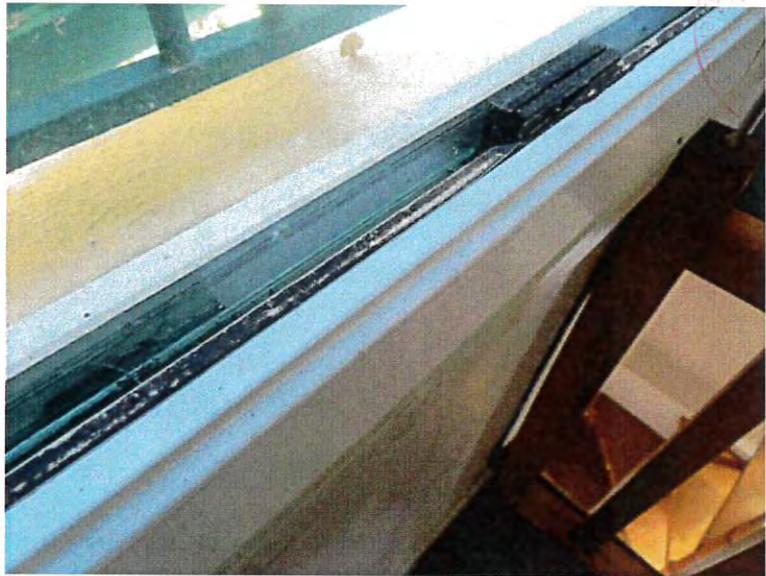
Il existe huit prises de courant, une prise téléphone, une prise de télévision.

Je constate la présence d'un escalier en bois avec barreaudage en bois qui donne sur le souplex.

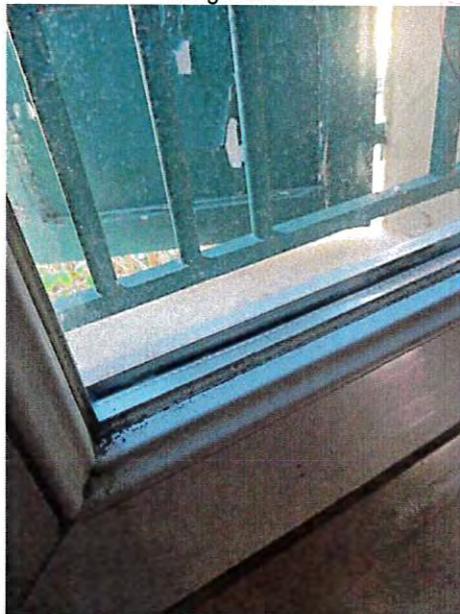








Vitrage absent





### 3)SALLE D'EAU :

On accède à cette pièce sur la droite dans le séjour par une vieille porte en bois peinte.

À l'intérieur, le plafond est recouvert de lames en PVC. Il existe trois spots.

Les murs sont recouverts de faïence.

Le sol est carrelé.

Il existe une douche à l'italienne avec système de robinetterie type bloc mitigeur.

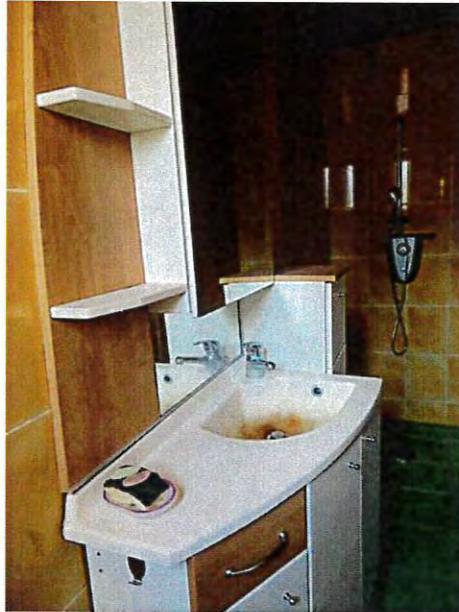
Je constate que le sol est carrelé.

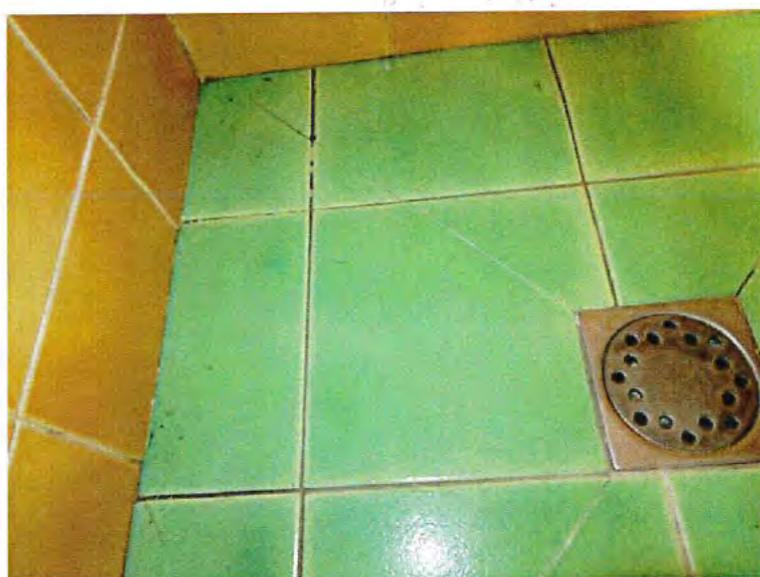
Il existe un meuble vasque qui est hors d'usage, en effet très tâché au niveau de la vasque.

Il existe une colonne trois portes, un miroir, et un meuble bas avec un tiroir et trois portes.

Dans cette pièce se trouve une cuvette de WC sans eau, une vieille fenêtre en bois avec jour important au niveau du chambranle et un sèche-serviette.







#### **4)SOUPLEX :**

Je constate qu'une fois l'escalier en bois tournant, utilisé, nous nous trouvons dans une pièce assez petite qui pourrait correspondre à une des deux caves propriété également de [REDACTED]

Je constate que une petite fenêtre est ouverte mais laissée telle quelle puisqu'elle est protégée par des barreaux métalliques et vraisemblablement cette ouverture permet de ventiler l'appartement.

D'ailleurs une autre fenêtre de l'étage est également laissée en oscillo-battant et j'ai laissé de la même manière à mon départ les lieux dans le même état.

Il existe deux emplacements avec pavés de verre.

Présence d'un doublage au niveau des murs en placoplâtre peint, présentant de nombreuses moisissures tant en partie haute que principalement le long des plinthes.

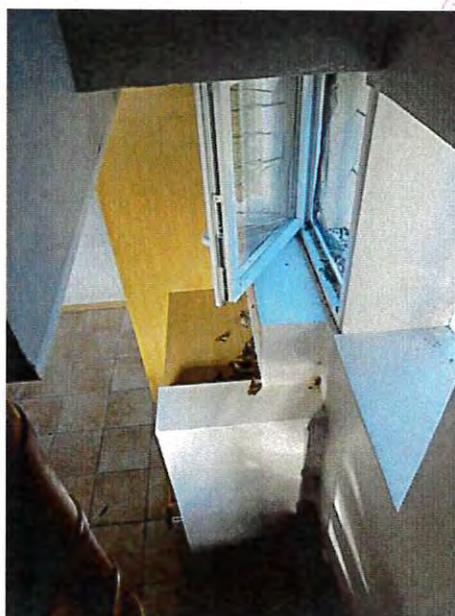
Je constate la présence d'une vieille porte de cave qui donne manifestement sur le restant des caves de l'immeuble.

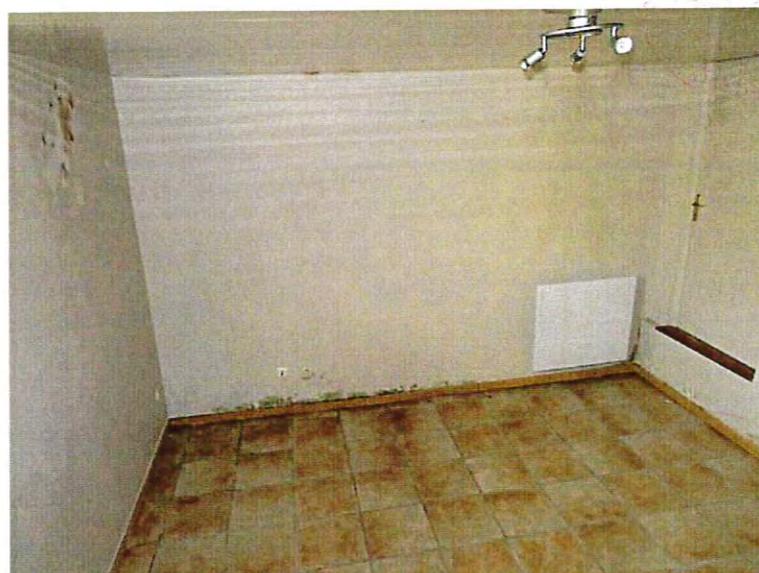
Le sol est carrelé.

Il existe un convecteur électrique qui paraît récent, un meuble de rangement deux portes coulissantes avec deux coulissants en bois mélaminé, un meuble une porte deux tiroirs, deux prises de courant, une prise de télévision et une prise téléphone.

Le plafond est en lames de PVC.

Il existe un autre petit meuble de rangement à droite de l'escalier avec un tiroir et une porte.









Je me suis ensuite rendu dans la partie caves.

**5)CAVE :**

LOT N°7 au sous-sol, il s'agit cellule de cave de surface utile de 3 m<sup>2</sup>45.

LOT N°10 au sous-sol : une cellule de cave d'une surface utile de 6 m²61.

Je constate que sur les portes est mentionné les appartements qui correspondent à ces caves.

Concernant une des caves, il est mentionné appartement 1 ce qui est le cas.

Cette cave est fermée par une porte en bois avec vieux cadenas.

Au-dessus de la porte néanmoins j'ai réussi à prendre des clichés photographiques où j'ai pu ainsi vérifier que le sol est en terre battue.

Les murs sont en parpaings.

Dans cette cave se trouve un cumulus électrique.

La cave numéro 10 doit correspondre à la partie souplex précitée.

En ressortant du bâtiment A, il est mentionné bâtiment B lot numéro 11.





## **BATIMENT B :**

### **REMISE : (lot N°11)**

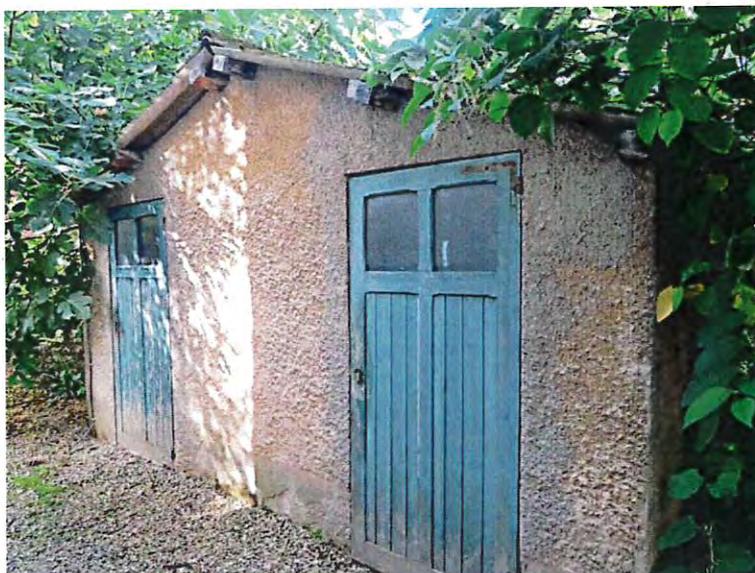
Effectivement dans la cour arrière avec sol en grève se trouve un petit bâtiment, en parpaings.

Il est fermé par deux portes en bois.

Ces deux portes sont très vétustes avec un système de clé ne pouvant être ouverte en l'état par le serrurier.

Ces portes donnent accès à deux remises et je n'ai aucun élément me permettant de déterminer celle qui appartient à la défenderesse.

Le toit est constitué de tôles de fibrociment.





Clichés photographiques du terrain commun arrière du bâtiment avec vues sur la façade





## **JARDIN :**

Concernant les jardins, un jardin d'une surface utile de 15 m<sup>2</sup> est également propriété de la défenderesse.

Me renseignant auprès de la voisine de l'appartement numéro 2, il m'est précisé que les jardins à priori sont attribués de 1 à 4 puisqu'il y a quatre appartements en partant de la gauche vers la droite. Le sien étant elle-même N°2, celui de [REDACTED] est donc à priori le N°1 qui est clôturé mais ouvert sur le passage.

Celui-ci ne présente pas de remarques particulières.



Porte d'accès à l'arrière du bâtiment



TROYES AUBE HABITAT m'a transmis le règlement de copropriété il ne comporte aucun plan permettant de localiser la remise et la deuxième cave.

*Et de tout ce que dessus, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal descriptif auquel j'ai annexé les clichés photographiques pris par mes soins lors des constatations ; le tout pour servir et valoir ce que de droit.*

**COÛT : CINQ CENT QUARANTE ET UN EUROS ET NEUF CENTIMES**

**Coût détaillé (en euros) :**

Art A 444 : 221.36

Art A 444-18 : 75.15

SCT : 9.40

HT : 305.91

TVA 20% : 61.18

Serrurier : 160.80

Témoins : 13.20

TTC : 541.09

